863/11

Den 14. marts 2011 blev i sag nr. 78.329:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at udbetale erstatning i forbindelse med et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp bag forsatsvægge i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet henviser til, at klageren ikke har dokumenteret, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Ejendommen er et parcelhus opført i 1924. Ejendommen blev købt af klageren med overtagelse den 1/11 2003. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 4/4 2003. I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren desuden et tillæg til tilstandsrapporten (KvalitetsMærke dateret 4/4 2003). Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K0	1	Kældervæggene er overfladebehandlede, nogle steder for nylig.

…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger K1: Mindre alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	A	2.2 Vægge	*Kælder fremstår generelt i tør stand og der forefindes grundvandspumpe i kælderhals jfr. ejer.* *Der er foretaget isolering på ydervægge i disponibelt rum, jfr. ejer. Det anbefales, at holde en kælder opvarmet og godt ventileret for, at minimere eventuelle fugtudslag.* *Der gøres generelt opmærksom på den øget vedligeholdelse, der kan være af træværk og overflader i en kælder."*

I begyndelsen af november 2009 anmeldte klageren til selskabet, at der var konstateret svampeskade i den forsikrede ejendoms kælder. I forbindelse med anmeldelsen fremlagde klageren en rapport dateret 4/11 2009 fra Hussvamp Laboratoriet ApS. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Indeklimaundersøgelse** …
Efter aftale har vi den 21. oktober 2009 besigtiget kælderen i ovennævnte ejendom med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb samt at identificere årsagen til disse.
…
Undersøgelsen koncentrerede sig om gæsteværelse og arbejdsrum i kælderen, hvor der opsat en beklædning på indvendig side af bygningens fundament.
…
Undersøgelse

Gæsteværelse — Der er opsat beklædning på indvendig side af fundamentet.

Beklædningen består af 2 lag gips, en dampspærre, isolering og bagved igen et skelet, hvorpå beklædningen sidder.
Bagved er det oprindelige fundament.

Pkt. 1 — Væggen blev lukket op ca. 15 cm over kældergulvet, for at undersøge gipsvæg og isolering.

Vi har besigtiget gipspladerne og kunne ikke se synlige tegn på skimmelvækst på overfladerne.

Ved fjernelse af isolering fra det oplukkede punkt, var der ingen fugtrelateret lugt.

Fugtigheden i fundamentet blev målt til under middel.

Prøve 1 — er et aftryk udtaget med kontaktskål på den bagerste gipsplader, som vender mod isoleringsmaterialet.

Pkt. 2

Væggen blev lukket op ca. 15 cm over kældergulvet, for at undersøge gipsvæg og isolering.

Vi har besigtiget gipspladerne og kunne ikke se synlige tegn på skimmelvækst på overfladerne.

Ved fjernelse af isolering fra det oplukkede punkt, var der ingen fugtrelateret lugt.

Fugtigheden i fundamentet blev målt til under middel

Prøve 2 er et aftryk udtaget med kontaktskål på den bagerste gipsplade, som vender mod isoleringsmaterialet.

Arbejdsrum

Væggen her består af en spånplade og isolering på et træskelet.

Efter oplukning af væggen, blev bagsiden af spånpladen undersøgt.

Denne bærer præg af at have været opfugtet tidligere.

Prøve 3 er et aftryk udtaget med kontaktskål på bagside af spånplade.

Efter isoleringsmaterialet var fjernet, bredte der sig en ubehagelig fugtrelateret lugt.

Træfugtigheden på bagsiden af spånpladen blev målt til 17 % og fugtigheden i yderfundamentet blev målt til over middel og lægtekonstruktionen blev målt til 18 %.

Vi besigtigede den øvrige del af kælderen og kunne konstatere, at der udlagt klinkegulve samt at væggene er malede.

Såfremt man har anvendt en plastmaling vil dette give problemer med evt. afskalninger af malingen og der er risiko for skimmelvækst i overfladen af malingen.

Der er et mindre områder under trappen, der fører ned til kælderen, hvor man kan se, at malingen og pudslaget skaller af. Dette skyldes formentlig opstigende eller indtrængende fugt fra bygningens fundament.

Beboer kunne oplyse, at den vægbeklædning der er opsat i gæsteværelset og arbejdsrummet var opsat før købet af ejendommen.

I forbindelse med køb af ejendommen har man etableret en lodret fugtsikring og dræn på ca. halvdelen af bygningen ved facaden mod syd og halvt hen ad og gavlvæggene.

Før etablering af dræn og fugtsikring kan fundament have været opfugtet.

Der er ikke foretaget yderligere undersøgelser i ovennævnte ejendom.

…

Diskussion

Overfladeanalyse

Ved overfladeanalysen viste prøverne P.1, P.2 og P.3 høj kimbelastning.
I disse prøver bestod kimbelastningen næsten udelukkende af skimmelsporer.

Når kimbelastningen er høj, er der risiko for helbredsproblemer i form af indeklimasyge med influenzalignende symptomer som snue, hoste, kløe og evt. muskelsmerter.

Ved længere tids ophold i rummet kan der ske en sensibilisering, således at man reagerer med ovennævnte symptomer blot ved kort tids eksponering og ringe forekomst af skimmelsvampe. Indeklimasygen optræder især, når store flader er inficeret (flere m^2) i små rum og når man opholder sig der regelmæssigt igennem længere tid.

Artsbestemmelse:

Artsbestemmelsen viste, at der forekommer arter, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer (T). Det drejer sig især om *Penicillium chrysogenum* i prøverne P.1, P.2 og P.3.

Den nævnte art er dominerende i prøverne hvor den er fundet og der er kun få andre arter til stede, hvilket tyder på, at den gror på stedet.
I prøver med mange forskellige skimmelarter, hvor ingen af dem dominerer, er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.

Der er ikke fundet nogen kendte allergifremkaldende arter (A), men det kan ikke udelukkes, at specielt disponerede personer kan være overfølsomme overfor nogle af de fundne arter og at de kan have betydning for indeklimaet.

Konklusion

I de områder, hvorfra overfladeprøverne P.1, P.2 og P.3 er udtaget, er kimbelastningen uacceptabel høj, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt at foretage indeklimareparation, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst.

Der har formentlig tidligere på den del af bygningen, hvor der nu er drænet og lavet lodret fugtsikring været problemer med opfugtninger af bygningens fundamenter. Her kan der så i forbindelse med opsætning af forsatsvæg, være sket opfugtninger af konstruktionsdelene bagfra.

I arbejdsrummet, hvor vi ligeledes har konstateret skimmelvækst bag forsatsvæg, kunne vi også måle opfugtninger af bygningen fundament. I dette område er der ikke foretaget drænning eller fugtsikring på udvendig side.

Der skal udføres en indeklimareparation af gæsteværelset og arbejdsværelset fra gulv til loft samt i hele udstrækningen hvor der er opsat forsatsvæg.

I den øvrige del af kælderen, hvor der er udlagt klinker og betongulve, er der ingen risiko. På kældervæggene er der kun foretaget en overfladebehandling med maling. Så længe malingen som man har anvendt ikke er plastmaling, vil der formentlig ikke være den store risiko ved at beholde denne type overfladebehandling på væggene.

Hvis der er tale om en maling der indeholder plast, kan der evt. opstå skimmelvækst på længere sigt.

Vi vil derfor anbefale, at man afrenser overfladerne på væggene og derefter anvender en uorganisk maling, f.eks. silikat-, Biorid- eller cementbaseret maling.

Med hensyn til gulvbelægningen i kælderen, vil vi ikke anbefale, at man udlægger tæpper. Vi anbefaler, at der er klinker på gulvet i kælderen eller at man evt. har et malet betongulv.

Men hensyn til indretning af kælderen, bør man ikke opstille skabe med sokkel. Det samme gælder for reoler og senge.

Reparationsanvisning

Vi anbefaler, at man anvender et specialistfirma til at udføre indeklimareparationen, hvorved personer og området vil være beskyttet korrekt.

Inden reparationen påbegyndes skal rummene ryddes for indbo. Herefter opstilles der støvskillevægge med adgangssluse.

Såfremt det er muligt at etablere en undertryksstation i forbindelse med teltet, vil dette også være med til at undgå en spredning af støv og skimmelsporer til den øvrige del af kælderen.

Efterfølgende foretages der nedrivning af vægkonstruktionerne fra gulv til loft og i hele udstrækningen.

Når dette er foretaget, afslibes overfladerne af fundamentet for at fjerne evt. gammelt maling og løstsiddende puds.

Derefter foretages der en grundig støvsugning cg rengøring af hele området, samt en desinficering på overfladerne med Hysan.

Når reparationsarbejdet er afsluttet anbefales det, at Hussvamp Laboratoriet foretager kontrolmålinger på overfladerne, for at sikre sig, at skimmelforekomsten er bragt ned på et normalt baggrundsniveau igen."

Den 27/11 2009 blev ejendommen besigtiget af selskabets skadekonsulent. I forlængelse heraf sendte skadekonsulenten brev af 17/12 2009 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Du har anmeldt følgende skader/forhold**

Skade 1: Svamp på kælderydervægge jf. rapport.

Ad Skade 1:
Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at der var opsat beklædning på den indvendige side af gavlvæg mod vest samt på facadevæg mod syd.
Beklædningen i gæsteværelse består af 2 lag gipsplade, dampspærre, ca. 50 mm isolering og lægteskelet. Der er kokostæppe eller lignende på gulv.

Ved fugt måling i fodpanel måltes 12 - 13 % fugt, hvilket ikke er unormalt højt.
Det oplyses at den pågældende facade og gavl er isoleret udvendigt med en Platon plade yderst, det er samtidigt oplyst at der er drænet det samme sted.
I trapperummet som bruges som arbejdsrum var væggen mod vest beklædt med spånplade på træskelet med isolering. Der er kokos tæppe eller lignende på gulv.
Umiddelbart over gulv målte jeg 12 - 14 % fugt, hvilket ikke er unormalt højt.

Tæppebelægning er i begge rum pålagt i 2005 altså efter overtagelsen af ejendommen.

Der er forelagt mig en rapport fra Hussvamp laboratoriet som vedr. gæsteværelset skriver:
'Ingen synlige tegn på skimmelvækst på gipspladerne. Ved fjernelse af isolering fra det oplukkede sted, var der ingen fugtrelateret lugt. Fugtigheden i fundamentet blev målt til under middel.' Der er taget to aftryksplade på bagsiden af gipspladen mod isoleringen.
Prøve 1 er taget på sydfacaden og har en høj kim belastning på over 500 kolonier. Prøve 2 er taget på vestgavlen tæt på skillevæggen mod arbejdsrum og har en kimbelastning på 82.
Den dominerende art er Penicillium Chrysogenum
Prøve 3 er taget ca. midt på gavlvæg mod vest i arbejdsværelse og kim tallet er på 95 kolonier. Den dominerende art er Penicillium Chrysogenum.

Der er tale om en meget hyppig bygningsrelateret skimmelsvamp, men den er ikke allergifremkaldende. Det er den type skimmelsvamp, der oprindelig blev fabrikeret Penicillin af og den bruges også til oste fabrikation.

Den opdeling der bruges til at tælle kolonier er vilkårlig og ikke baseret på en videnskabelig standard eller undersøgelse. Det er problematisk, da man let får mere end 50 kolonier ved at tage et aftryk på en støvet overflade og dermed konkluderer massiv vækst. Det er dog ikke påvist at der er skimmelsvampe som er i vækst.

Der er i din ejertid ikke konstateret gener fra evt. skimmelvækst.
Du oplyser at grunden til at du fik udført undersøgelsen fra hussvamp laboratoriet var, at du havde nogle venner som havde et hus svarende til dit og i det hus var åbenbart mange gener fra mug og skimmelvækster på kælderydervæggen.

Skadeårsag
Fugt og fugtrelaterede skader i en kælder fra 1924 er meget normalt, fordi den oprindelige fugttætning med asfalt og berapning/puds på den udvendige side af muren, på grund af frost og jordens bevægelser samt almindelig nedbrydning på grund af alder, ikke er intakt mere. Den indvendige puds vil blive mere og mere porøs og der vil ofte opstå mug - og skimmelvækster specielt i hjørner m.v.
I rapporten fra Hussvamp laboratoriet skrives at årsagen til fugten kan skyldes indtrængende eller opstigende fugt fra bygningens fundament.

Det kan ikke udelukkes, at den pålagte tæppebelægning kan have øget fugtbelastningen, hvilket også bekræftes af rapporten, der anbefaler at al tæppebelægning fjernes.

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndige skal vurdere huset ud fra en tilsvarende bolig af samme alder. Det betyder, at tilstandsrapporten kun fortæller, hvor et hus afviger fra, hvad der er normalt for et hus af tilsvarende type, alder og vedligeholdelsesstand. Der er intet unormalt i at der er fugtproblemer i et ældre hus for det er der i de fleste.

Erstattes forholdene?

Jeg har nu gennemgået de oplysninger, som jeg fik ved besigtigelsen og de oplysninger, som du har sendt til mig.
På baggrund af de samlede oplysninger, konkluderer jeg følgende:

Den anmeldte skade kan ikke anerkendes som værende dækket på din ejerskifteforsikring.

Forholdet opfylder ikke skade definitionen Du kan finde skadedefinitionen i dine betingelser, afsnit 2, pkt. 9. *Hvilke forhold er dækket,* punkt. 9.1 og punkt 9.2."

I mail af 18/12 2009 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Vi er uforstående overfor afslaget og ønsker hermed at klage over afgørelsen.

Grunden til at vi har anmeldt skaden skyldes som nævnt for [selskabets skadekonsulent], at vores venner har fået dækket en helt identisk skade via deres ejerskifteforsikring i et andet selskab. Vi har naturligvis en forventning om at Alm. Brand ikke tilbyder en ringere dækning end andre selskaber - især fordi jeg som mægler i EDC gør en masse ud af at fremhæve Alm. Brand som et rigtig godt valg, når der skal tegnes hus- og ejerskifteforsikring.

Jeg vil endvidere også nævne, at jeg fandt det lidt ejendommeligt, at [selskabets skadekonsulent] ved gennemgang af kælderen gav udtryk for, at vi havde dummet os ved at få lavet en undersøgelse via Hussvamplaboratoriet. Som jeg forstod [selskabets skadekonsulent] er det ikke et problem at have svamp bagved vægplader, så længe man bare ikke borer huller, så svampen kan komme ud. Er det virkelig Alm. Brands holdning?"

I mail af 18/12 2009 fra selskabets skadekonsulent til klageren hedder det bl.a.:

"Med hensyn til din mail må jeg korrigere dig, der er tale om skimmelvækst på din ydervæg og ikke svamp. Svampe er trænedbrydende og kan ikke eksistere i puds/beton. Min bemærkning omkring at der laves huller forskellige steder er, at man derved frigiver skimmelsporer til indeluften og det gør man også, hvis man åbner sine vinduer, da flere skimmelvækster/sporer lever i naturen. Der er ikke konstateret svamp i din træskeletvæg og hvis der er (men det skønner jeg ikke med de fugtprocenter der er blevet målt) må du anmelde dette og det skal ske til din husforsikring. Der vil altid være fugt på bagsiden af din kælderydermur og specielt over gulvniveau og det giver sig gerne udslag i, at der er skimmelvækst eller salpeter udslet og dermed tit og ofte også porøs puds. Der er ikke noget unaturligt i dette og det findes også i tilsvarende huse af samme alder og stand.
Jeg kender ikke de nærmere omstændigheder, hvorfor dine venner har fået dækket en, efter din mening, identisk skade. Jeg hører naturligvis gerne nærmere herom."

Klageren sendte endnu en mail til selskabet den 5/1 2010. Af denne mail fremgår:

"Efter at have modtaget jeres svar, ønsker vi at fastholde kravet om at ejerskifteforsikringen dækker fjernelse af vægplader i kælderen og reparation som anbefalet af Hussvamp Laboratoriet ApS.

[Selskabets skadekonsulents] svar virker ikke overbevisende og forekommer også ret upræcist. Bl.a. vil vi mene, at det af os etablerede omfangsdræn alt andet lige må forrentes at have afledt mere fugt end et kokostæppe har tilført.

Det virker heller ikke betryggende, at [selskabets skadekonsulent] skriver, at det hele er helt normalt, når Hussvamp Laboratoriet skriver at skimmelvæksten kan være sundhedsskadelig og bør fjernes af specialister. Hvis tilstandsrapporten havde indeholdt en advarsel om mulig skimmelvækst, havde vi ikke købt huset.

Bemærkningen om at vores venner har haft mange gener på grund af mug og skimmel stammer ikke fra mig. De tog kontakt til Hussvamp Laboratoriet, fordi de konstaterede nogle skjolder på en nymalet væg.

Jeg vedhæfter deres rapport af 14.07.09 fra Hussvamp Laboratoriet ApS til orientering.
…
Vores venners forsikringsselskab, Alka, forestod en udbedring i Deres … som anbefalet i rapporten.

Såfremt Alkas behandling af sagen var korrekt, er vi overbeviste om, at vi også er berettigede til dækning.

Jeg beder jer derfor meddele mig, om I er indstillet på at se på sagen igen, eller oplyse mig om vores videre klagemuligheder."

Selskabet fastholdt på ny sin afgørelse ved brev af 27/1 2010 til klageren.

Den 11/5 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet. Klageren kræver, at selskabet skal dække udgiften til "Fjernelse af plader på kældervægge og udbedring som anbefalet af Hussvamp Laboratoriet".

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 1/6 2010 bl.a. anført:

"Der er tale om en ejendom opført i 1924. På tidspunktet for opførelse af ejendommen var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger, og selv hvis sådanne var udført, ville disses levetid på nuværende tidspunkt være udløbet. Det er således ikke usædvanligt, at der kan konstateres opstigende og indtrængende grundfugt som følge af ejendommens oprindelige konstruktion.

Der er ikke konstateret opfugtning, lugt eller synlige tegn på skimmelsvamp i gæsteværelset. Dog er der ved prøve målt høj kimbelastning. I arbejdsværelset er der konstateret tegn på tidligere opfugtning og målt høj kimbelastning. Vores kunde har ikke haft gener som følge af den konstaterede forekomst af skimmel i de 6 år, hvor hun har boet i ejendommen.

Skimmelsvamp bag forsatsvægge kan udgøre en dækningsberettiget skade, såfremt denne er massivt tilstede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. I denne sag anmeldes der om mistanke om skimmelsvamp 6 år efter overtagelsen. Med henvisning til den tid, der er forløbet siden overtagelsen af ejendommen, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der var tale om massiv skimmelforekomst på det tidspunkt, hvor vores kunde overtog ejendommen.
Der er endvidere pålagt tæpper på gulvene efter vores kundes overtagelse af ejendommen. Tæppebelægning i kældre i huse af samme alder som vores kundes vil erfaringsmæssigt

være en dårlig idé, fordi den naturligt opstigende grundfugt ikke kan diffundere væk, og i nogle tilfælde vil trække ud i væggene.

Fordi det ikke findes sandsynliggjort, at der var massiv skimmelforekomst på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og fordi det tidligere har været gængs byggeskik at udføre forsatsvægge på den angivne måde, finder vi det ikke påvist, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Såfremt vi modtager dokumentation fra vores kunde, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen. Men som sagen ligger oplyst, fastholder vi i det hele vores afgørelse."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" **9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Det bemærkes indledningsvis, at hverken nævnet eller det indklagede selskab er bundet af andre selskabers afgørelser.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at skimmelforekomsten bag forsatsvæggene på overtagelsestidspunktet var af et sådant omfang og af en sådan intensitet, at dette i sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder det heller ikke bevist, at forsatsvæggene udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På det foreliggende grundlag kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

J. Hermann